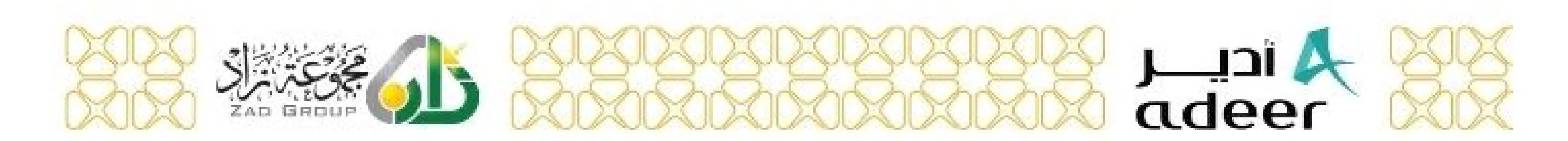
مختصر في زكاة العقار

٥٠ مسألة في زكاة العقار





مختصر في
زكاة العقار







فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

المنجد، محمد صالح

مختصر في زكاة العقار. / محمد صالح المنجد. - الرياض، ١٤٣٧هـ

٤٠ص، ١٤×٢١سم

ردمك: ٤-٧٧-٨٠٤٧-٦٠٣-٩٧٨

١. زكاة العقار أ. العنوان

ديوي: ٢٥٢,٤٦ ١٤٣٧/١٠٢٠

رقم الإيداع: ١٤٣٧/١٠٢٠

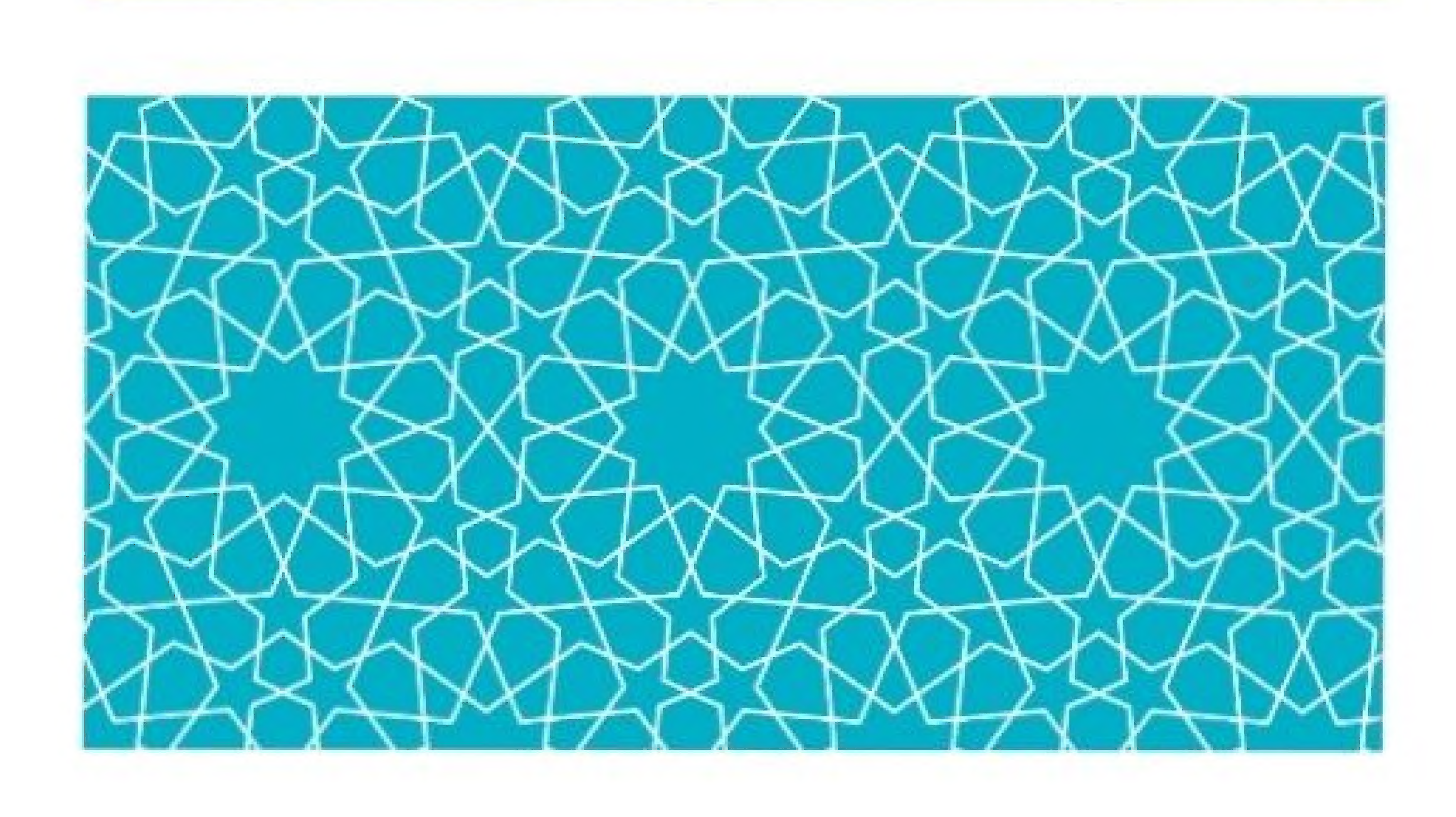
ردمك: ٤-٧٧-٨٠٤٧-٦٠٣-٩٧٨

الطبعة الأولى

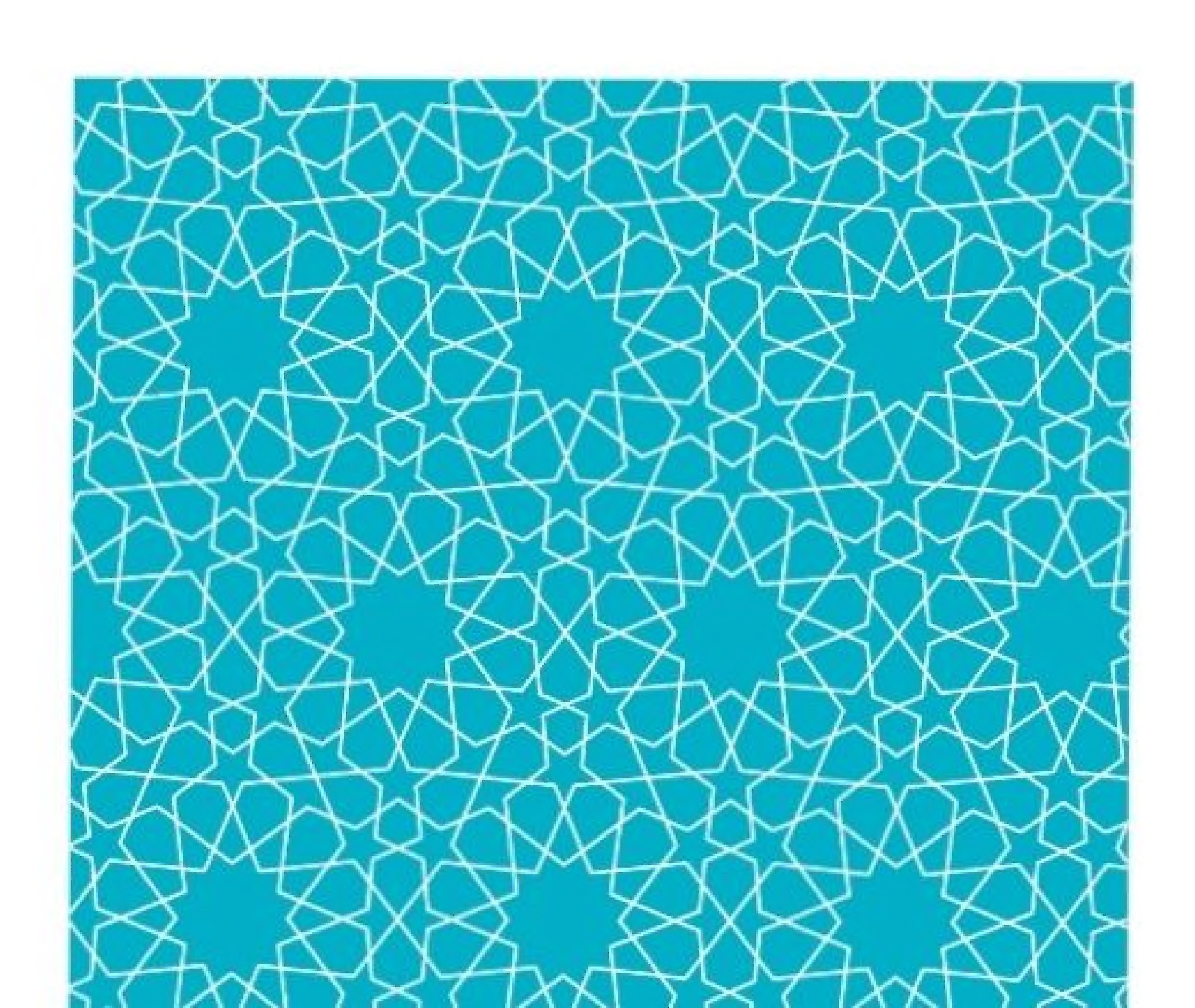
١٤٣٧هـ/٢٠١٦م








بسم الله الرحمن الرحيم





المقدمة:

الحمدُ للّه ربِّ العالمين، والصلاةُ والسلام على نبيِّنا محمد، وعلى آلِه وصَحبه أجمعين.

أما بعد:

فهذه مختصر لطيف في بيان أحكام زكاة العقار، تحريت فيه الإيجاز والاختصار، وانتقاء جلِّ المسائل التي يحتاجها الناس في هذا الباب، وتم استخلاصها من كلام العلماء المحققين، من المذاهب الفقهية المختلفة، مع الاعتماد على قرارات المجامع الفقهية، والهيئات الشرعية المعتبرة، التي لها عناية بالزكاة، واختيارات مشايخنا الكبار.

نسأل اللّه أن ينفعَ بها.



١ يُراد بالعقار: ما يملكه الإنسان من الأراضي، والمنشآت التي عليها، من: البيوتِ، والقصورِ، والعمائر، والشقق، والدكاكين، ومحطات الوقود، والاستراحات، ونحوها.

٢ القاعدةُ العامّة في هذا الباب: أن العقار ليس من الأموال الزكوية؛ ولذلك لا تجب الزكاة فيه إلا إذا كان للتجارة.



٣ العقار المُعدُّ للاقتناء: لا زكاة فيه، ومنه:

الأراضي المعدة للاستعمال الشخصي ولو اتسعت مساحتها، والأراضي التي تُملك كأصول ثابتة تشغيلية، والعقارات التي تُملك بقصد التأجير.

وسواء أكانت نية القنية موجودة عند الشراء، أو طرأت بعد ذلك.

٤ من المهم التفريق بين «نية البيع» و«نية التجارة»، فنية البيع أعم من نية التجارة



فبيع السلع يكون لمقاصد كثيرة، كالتخلص من السلعة، أو عدم الرغبة فيها أحيانًا، أو وجود ضائقة مالية، أو الحاجة للنقد، أو غير ذلك.

والمعتبر في وجوب الزكاة: هو وجود نية التجارة، لا مجرد نية البيع، ولا يُعدّ البيعُ تجارةً، حتى يُقصدَ به الربح.



٥ العقار الذي يتملكه الإنسان بنية التجارة:
تجب فيه الزكاة عند عامة العلماء.

٦ نية التجارة شرط لوجوب الزكاة في العقار، ومعناها:
أن ينوي بتملك الأرض الربح فيها.



٧ لا يشترط في العقار المعد للتجارة عرضه، أو الإعلان عنه، لوجوب الزكاة فيه.

٨ تجب الزكاة في العقار المعد للتجارة، ولو اشتراه بالتقسيط، أو استدان لشرائه.

٩ تجب الزكاة في كل ما تملك من الأراضي،



ولو كان عن طريق الإرث، أو الوصية، أو الهبة، والمنح، إذا نوى بها التجارة، وعليه: فلا يثبت اشتراط ملك الأرض بفعله، أو بمعاوضة، لإيجاب الزكاة، في أرجح أقوال الفقهاء.

١٠ إذا تملك العقار للقنية والسُّكنى، ثم نوى به التجارة بعد ذلك،



ففي وجوب الزكاة فيه خلاف، بناءً على الخلاف في نية التجارة، هل يشترط أن تكون مقارنة للملك، أم لا؟.

والذي اختاره كثير من العلماء المعاصرين -كالشيخ ابن باز، وابن عثيمين، وبكر أبو زيد، وعليه فتوى اللجنة الدائمة-: أنها تصير للتجارة، ولو لم ينو ذلك عند التملك.



١١ إذا تملّك العقار بنية التجارة، ثم غيّر نيّته ونواه للقنية والاستعمال أثناء الحول: فلا زكاة فيه؛ لأنه يشترط استصحاب نية التجارة حتى نهاية الحول.

١٢ إذا تملّك العقار ولم يجزم بقصد التجارة، أو لم تكن له نية محددة، أو كانت له نية غامضة: فلا زكاة فيه.

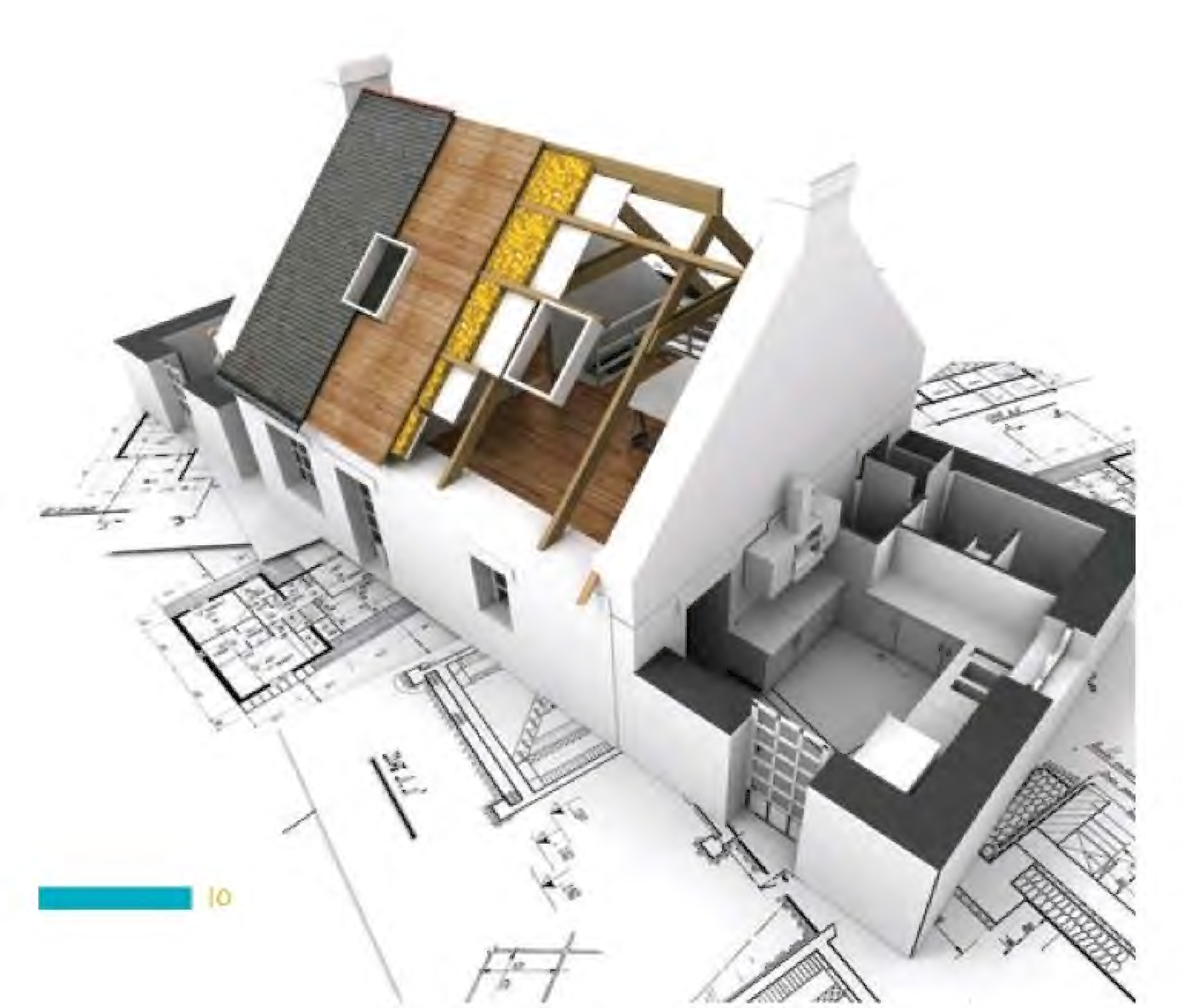


١٣ العقار الذي يتملكه الإنسان بقصد الاستغلال والاستثمار،

أي: لتأجيره، والاستفادة من ربحه وغلته:
حكمه حكم زكاة المستغَلّات.
ومن ذلك: المستودعات، والشقق المفروشة، والفنادق، والعمائر التي فيها شقق سكنية، فكل هذه العقارات إذا أعدت للتأجير: لا زكاة فيها عند عامة العلماء، فلا يلزمه تقويم هذا العقار كلّ سنة، وإخراج زكاته.

١٤ الغلة والأجرة المأخوذة من تأجير هذه العقارات:

تجب فيها الزكاة إذا حال عليها حَوْلٌ هجريٌّ كامل، ويبدأ الحول مِن حينِ العقد، سواء قبض الأجرة مقدمًا في أول السنة، أو مؤخرًا في آخر السنة.



١٥ إذا باع العقار المُعَدَّ للقنية، ليشتري عقارًا أفضل منه:



فلا زكاة فيه؛ لأن بيعه لغرض غير التجارة، لكن لو حال الحول على الثمن قبل انفاقه: وجبت الزكاة فيه.







١٦ **العقارُ المؤجَرُ المعدّ للتجارة:** تجبُ الزكاةُ في عينه من تاريخ نية البيع، وفي غلّته من تاريخ عقد الإيجار.

١٧ **الأرضُ المعدّة للزراعة:** لا زكاة فيها، وتجبُ الزكاة في الخارج منها، من الحبوب والثمار، يوم الحصاد والجذاذ، إذا بلغ نصابًا.



١٨ **إذا اشترى أرضًا للتجارة، وزرعها؛**

ريثما يبيعها، فأثمر النخل، ونبت الزرع، فإنه يزكي الثمرة والحب زكاة العشر، ويزكي الأرض زكاة القيمة؛ لأنهما حقان اختلف سبب وجوبهما، فلا يسقط أحدهما بالآخر.

١٩ **إذا تملك العقار للقنية مع التجارة، أو للتجارة مع القنية:**

فالعبرة بأصل التملك.



٢٠ إن كان أصل شرائه العقار للقنية والانتفاع الشخصي، ونوى -تبعًا- أنه إن وجد فيه ربحًا باعه:

فلا زكاة عليه؛ لأن نية القنية هي الأصل.

٢١ وإن كان أصل شرائه العقار للمتاجرة والربح، واستعمله وانتفع به ريثما يتم بيعه:



فتجب فيه الزكاة كل سنة حتى يتم بيعه؛ لأن نية التجارة هي الأصل.

للبيع



٢٢ إذا كانت كلا النيتين أساسيتين ومقصودتين (التجارة، والقنية)، وليست إحداهما تبعا للأخرى:

كمن قصد الاستعمال والانتفاع لمدة محددة قبل البيع؛ فتجب فيها زكاة العروض؛ لأن نية الاستعمال أولا لا تنافي كونها مرصدة للتجارة.



٢٣ إذا كان العقار لا يزال في مرحلة البناء والإنشاء -وهو للتجارة-

تجب فيه الزكاة، سواء كان معروضًا للبيع، أو لن يتم بيعه إلا بعد الانتهاء من بنائه، ويزكيه بحسب قيمته على حالته الراهنة وقت وجوب الزكاة.

٢٤ العقاراتُ المرهونة: تجب فيها الزكاة، إذا كانت معدة للتجارة.

٢٥ شراء العقار على نية التربح منه في المستقبل البعيد: لا يُسقط الزكاة عنه.



ومنه شراء المخططات البعيدة عن البلد؛ انتظارًا لوقت رغبة الناس فيها، وارتفاع سعرها، فهذه النية المستقبلية في بيع الأرض موجبة لزكاتها، ولا تأثير لتأجيل نية البيع، ما دامت الأرض مرصدة للتجارة، والمقصود منها نماء المال.

٢٦

من اشترى عقارًا بقصد السكنى أو التأجير، وفي نيته بيعه بعد ذلك لانتهاء حاجته منه، أو لاستبداله بغيره، أو لغير ذلك من الأسباب:



فلا زكاة عليه فيه؛ لعدم وجود نية التجارة والتربح بالبيع.



٢٧ العقار الذي يشتريه صاحبه بنية حفظ المال: لا زكاة فيه، الا ان قصد الفرار من الزكاة؛ لان من تحايل لإسقاط واجب شرعي: لم يسقط عنه.

وذهب بعض الباحثين المعاصرين الى وجوب الزكاة على من وضع ماله في العقار لحفظه، وقالوا: ان هذا ليس بأقل شأنا ممن وضع النقد في المصرف لحفظه، بل ان النقد الذي بالمصرف تنخفض قيمته مع مرور الوقت بالتضخم، والنقد الموضوع في الارض تزيد قيمته في الغالب.



٢٨ العقار الذي يتربص به صاحبه ارتفاع الأسعار: تجب الزكاة فيه كل سنة بحسب قيمته، ولو بقي سنين. وهذا يسميه أهل العلم «التاجر المتربص» وأصح الأقوال فيه: ما ذهب إليه جمهور العلماء من وجوب الزكاة عليه في كل عام.

٢٩ إذا اشترى عقارًا تجاريًا ولم يقبضه حتى حال الحول على المال الذي اشتراه به: فتجب الزكاة فيه؛ لأن العقار تنتقل ملكيته للمشتري بمجرد العقد، والقبض مقدور عليه بالنسبة له.

٣٠ إذا كان العقار المرهون عينًا مؤجَّرة -أرضًا زراعية، أو عمارة، أو فيلا، أو استراحة، أو غير ذلك-:



فإنها تجب الزكاة في أجرته، وتكون على المالك الأصلي، وليس على المرتَهِن.

٣١ من اشترى عقارًا؛ ليحفظ به ماله من الضياع، أو السرقة، أو خشية استهلاكه بكثرة النفقة، وربما يستفيد من هذا العقار مستقبلًا بزراعة، أو استراحة، أو سكن، أو استثمار، أو إيجار، أو نحو ذلك:

فهذا لا يُعَدُّ عروضَ تجارة، ولا زكاة فيه.

٣٢

الشركاء في ملكيّة العقار، يزكّي كلّ واحد منهم نصيبه إذا بلغ النصاب بمفرده، عند جمهور العلماء.



وعند الشافعية: العبرة بالمجموع، لا بنصاب كل فرد، فإذا كانت قيمة العقار تبلغ النصاب: يجب على كل واحد منهم الزكاة، ولو كان نصيبه لا يبلغ النصاب، وبه أخذ مجمع الفقه الإسلامي، ومال إليه الشيخ ابن عثيمين.



٣٣ تجب الزكاة في العقار الكاسد الذي يمكن بيعه ولو بثمن زهيد، ويقوّم بحسب ما يساويه عند حلول الحول. فلا فرق في وجوب الزكاة بين العقار الرائج، والكاسد، ما دامت له قيمة سوقية حقيقية، يمكن أن يباع بها.

٣٤ إذا كسد العقار بحيث أصبح صاحبه يعرضه للبيع ولا يجد من يشتريه منه، فمن العلماء من قال يزكيه إذا باعه لسنة واحدة.



٣٥ **المساهمات العقارية، تزكى زكاة عروض التجارة؛ لأن هذه الشركات تشتري الأرض بقصد التجارة فيها.**

فيجب على المساهم في نهاية حوله أن يقوّم أسهمه في هذه الشركة بما تساويه، ويخرج زكاتها، ربع العشر.

٣٦ **العقارات المحجوزة، التي مُنع صاحبها من التصرف فيها:** لا زكاة فيها، وهي في حكم «مال الضِمار». وكذلك كل عقار حصل عليه مانع قهري، يمنع مالكه من التصرف فيه، كغصب له، أو وجود دعوى فيه.





إذا كانت شركات الأسهم العقارية لا تتاجر ببيع الأراضي، وإنما تشتري العقارات لبنائها، واستغلال ما عليها من مبانٍ بالتأجير:

فلا زكاة في هذه الأراضي، وإنما يزكي نصيبه من الأرباح، مع ما يقابل نصيبه من وعاء الزكاة في أملاك الشركة.

٣٨ المساهمات العقارية المتعثرة:



لا زكاة فيها، وسواء كان سبب التعثر راجعا الى النصب والاحتيال من ادارة الشركة، أو عوائق في أنظمة الدولة، أو بسبب وجود خصومات أو استحقاقات على ذلك العقار، أو غير ذلك.



٣٩ إذا زال المانع القهري وفكَّ الحجز عن العقار، وتمكن مالكه من التصرف فيه: فإنه يستقبل في زكاته حولًا من تاريخ التمكين.

٤٠ مَن باع العقار بالأقساط الشهرية أو مؤجلًا: فإنه إذا حال الحول أحصى جميع الأموال التي له في ذمم المشترين -حالَّة أو مؤجلة- ويخرج زكاتها، ولا يجب عليه إخراج زكاة المال الذي في ذمة المعسر، والماطل.



٤١ العقار الموقوف على جهات بِرّ عامة، كالفقراء، واليتامى، والمساجد:

لا زكاة في عينه، ولا غلته؛ لانتفاء الملك.

٤٢ العقار الموقوف على أناس معينين:

لا زكاة في عينه، وتجب الزكاة في غلته على المستفيدين منه، إذا بلغت حصة الواحد منهم نصابًا بنفسه، أو بضمّه إلى مال زكوي آخر، من نقد، أو عروض تجارة.

٤٣ العقار الآيل إلى الوقف -وهو الموصى به-:



فيه الزكاة في حياة الموصي، ولا زكاة فيه ابتداء من تاريخ وفاة الموصي، إذا كان على جهة بر عامة، أما إذا كان لمعيّن: فتجب في غلته الزكاة.

٤٤ العقارُ المُعدُّ للتجارة، وقد أعاره مالكه لمَنْ ينتفع به بالسُّكنى -مثلًا-:



فإن هذه الإعارة لا تُسقِطُ وجوبَ الزكاة، ولا تُحْتَسبُ من الزكاة.



٤٥ مَن باع عقارًا مُعَدًّا للبيع بعقار مُعَدّ للبيع، أو بعُرُوض تجارة: فإنه لا يستأنف حولًا جديدًا، بل يبني على حول العقار الأول.

٤٦ مَن وَرِثَ عقارًا، وهو يعلم أن مورِّثَه لم يزكِّه عدة سنين، ولا يعلم نيته فيه، هل كان أعدَّه للتجارة، أم لا: فليس عليه زكاة لهذه السنين. أما بعد وفاته: فكل وارث يزكي حصَّته، إذا نواها للتجارة، من تاريخ النية.



٤٧ «الاسم التجاري» للشركات العقارية:
يزكى زكاة المستغلات، فلا يلزم تقييم هذا الاسم كل سنة وإخراج زكاته، وإنما الزكاة في الغلة التي يقبضها بسبب استغلال هذا الاسم.

٤٨ يقوَّم العقار في نهاية الحول، بقيمته في السوق، وقت حلول الحول، وقد ينقص أو يزيد عن سعر الشراء.

٤٩ حساب حول العقار لا يبدأ من وقت الشراء، بل يكون حوله حول المال الذي اشتراه به.



٥٠ **مقدار الزكاة الواجبة في العقارات التجارية:**

ربع العشر (٢,٥٪)، ويخرجها من النقود.



هذا آخر ما تيسّر جمعُه في هذا المُختصر، نَسألُ اللّه أن ينفعَنا به، وأن ينفعَ به من يطالعُه؛ إنّه سميعٌ قريبٌ.

وصلى اللهُ وسلّم على نبيّنا محمد، وعلى آلِه، وصحبِه أجمعين.

والحمد لله رب العالمين.

مختصر في زكاة العقار

يُراد بالعقار: ما يملكه الإنسان من الأراضي، والمنشآت التي عليها، كالبيوت، والعمائر، والدكاكين، والاستراحات، وغير ذلك .

ولما كان منه ما أُعِدّ للقُنية، ومنه ما أُعِدّ للإيجار، ومنه ما أُعِدّ للتجارة، ومنه ما لا نية فيه لصاحبه، ومنه ما تغيرت فيه نية صاحبه، ومنه ما اشتُري بالتقسيط، ومنه ما بيع بالتقسيط، إلى غير ذلك: احتاج الناس في أمر هذه الممتلكات إلى معرفة أحكام زكاتها، وما تجب فيه الزكاة، وما لا تجب فيه، وما لا تجب إلا في ريعه وغلّته، إلى غير ذلك من الأحكام.

وفي هذه الرسالة بيان مختصر لعامة أحكام زكاة العقار، استخلصناها من كلام أهل العلم المحققين، معتمدين فيها على قرارات المجامع الفقهية، والهيئات الشرعية المعتبرة، التي لها عناية بالزكاة ، واختيارات كبار المشايخ المعاصرين.

نسأل الله أن ينفع بها جامعها، وتاليها.

الناشر



المملكة العربية السعودية
الخبر - هاتف: ٨٦٥٥٣٥٥
جدة - هاتف: ٦٩٢٩٢٤٢
ص.ب: ١٢٦٣٧١ جدة ٢١٣٥٢
www.zadgroup.net

امتياز التوزيع



المملكة العربية السعودية
الرياض - المحمدية
هاتف: ٠١١٤٤٨٠٨٦٥٤
هاتف مجاني: ٩٢٠٠٢٠٢٠٧
ص.ب: ٧٢٨٠٧ الرياض ١١٥٩٥

خصم خاص للتوزيع الخيري: ٠٥٠٤٤٤٦٤٣٢

ISBN: 9786038047774

9 786038 047774